LES COMPOSANTES DU PLAN D'URBANISME: LES ZONES À RÉNOVER, À RESTAURER OU À PROTÉGER

«Art. 84: Un plan d'urbanisme peut comprendre:
«Les zones à rénover, à restaurer ou à protéger»

1. LA COMPOSANTE

La remise en état de secteurs où le bâti est détérioré ou désaffecté, de même que la conservation des caractères qui confèrent à un secteur une valeur particulière sont des préoccupations de plus en plus intenses dans un nombre croissant de municipalités. Des actions de cet ordre s'inscrivent dans le contexte d'une amélioration de la gestion et du développement des territoires municipaux. Que ce soit, par exemple, pour stimuler le développement économique, améliorer la qualité de leur environnement, préserver le caractère exceptionnel d'un secteur qui génère des activités touristiques ou éducatives, les expériences menées démontrent l'importance et les avantages de remettre le bâti en état ou de protéger les caractères d'un secteur. Dans cette perspective, une municipalité peut désigner un ou plusieurs secteurs de son territoire comme zone à rénover, à restaurer ou à protéger.

1.1 DÉFINITION

Bien que ces désignations aient chacune un sens particulier, elles ont deux choses en commun. Tout d'abord, les termes «rénover», «restaurer» et «protéger» dénotent tous une **volonté d'atteindre un résultat concret prédéterminé** et aussi, **l'intention d'agir sur le processus même de transformation d'un secteur en vue d'atteindre ce résultat**. Puisqu'il s'agit de «zone», ces désignations concernent seulement une partie du territoire d'une municipalité. L'étendue de cette zone est variable selon les préoccupations et les circonstances. Une zone peut correspondre à un site ou à un quartier.

Chacune de ces désignations a bien sûr une signification qui lui est propre. Les interventions ou les transformations dans les milieux qu'elles supposent ne sont pas les mêmes. La seule comparaison entre des interventions concrètes sur un milieu pour illustrer une rénovation, une restauration ou la protection d'un secteur, ne permet pas cependant de distinguer adéquatement ces notions.

La signification propre à chaque désignation réside ainsi dans **l'intérêt éprouvé** pour une zone, qui motive une action particulière à l'endroit de celle-ci, puis dans **les objectifs à poursuivre** par cette action compte tenu des caractères qui lui valent cet intérêt.

Zone à rénover

De manière générale, on entend par «rénover» la remise en état d'un milieu bâti détérioré ou désaffecté. Les entreprises de rénovation ont toutes pour base un intérêt d'abord porté **à la vocation des immeubles ou de l'ensemble d'un secteur**. Cet intérêt peut porter sur la qualité de logements détériorés en vue de satisfaire aux besoins de diverses catégories de la population (personnes âgées, familles à faibles revenus, etc.). Des municipalités s'intéressent à d'autres secteurs en raison de l'importance de maintenir diverses activités commerciales, des services, etc. Dans cet ordre de préoccupations, mentionnons la revitalisation d'anciennes rues commerciales. Enfin, il y a souvent lieu de s'intéresser à d'autres secteurs en raison de leur potentiel quant au développement de nouvelles activités, soit dans des immeubles désaffectés ou en remplacement d'activités désuètes (vastes bâtiments inoccupés, proximité d'un centre, voisinage de prestige, projets d'équipements majeurs, etc.). Songeons à la transformation d'anciens quartiers industriels ou commerciaux à des fins résidentielles, de bureaux, de commerces, etc.

Puisque l'intérêt pour un secteur en vue de le remettre en état gravite autour de sa vocation, **les objectifs poursuivis découlent de choix de la municipalité sur l'avenir de cette vocation**. Une zone peut être rénovée pour en consolider la vocation. C'est le cas des programmes de rénovation domiciliaire que des municipalités appliquent à certains quartiers. Dans d'autres circonstances, une zone peut être rénovée en vue de favoriser un changement de vocation ou l'ajout de nouvelles activités. Enfin, une zone peut être rénovée avec comme objectif de donner au secteur une nouvelle vocation conforme à de nouvelles réalités de la vie urbaine ou rurale. Songeons aux transformations récentes des vieux quartiers portuaires.

Selon les caractères du secteur et la vigueur que la municipalité veut donner à son action, la consolidation ou le changement de la vocation d'un secteur suppose souvent des interventions portant sur des équipements ou des infrastructures. Une augmentation de la capacité des réseaux d'égout ou d'aqueduc est, selon les circonstances, une condition au changement de vocation d'un secteur. Une modification des voies de circulation ou du réseau de transport en commun, par exemple, est parfois un moyen de susciter un attrait pour un secteur en vue de consolider ou de modifier sa vocation résidentielle, ou comme pôle d'emploi.

La rénovation d'un bâtiment ou d'un secteur est souvent l'occasion de mettre en valeur divers caractères d'intérêt du bâti. Diverses réalisations démontrent le souci de respecter l'intégrité architecturale des bâtiments lors de leur remise en état. Cependant, cela s'effectue dans la mesure où il n'empêche pas l'atteinte de l'objectif qui concerne la vocation de l'immeuble ou du secteur. Le maintien de caractères architecturaux d'intérêt figure plutôt comme objectif secondaire.

Zone à restaurer

La restauration découle également de préoccupations face à l'avenir d'un secteur en raison de la détérioration dont il est l'objet. Évidemment, «restaurer» veut dire remettre en état. Les motifs de cette remise en état ne sont toutefois pas les mêmes que s'il s'agit d'une rénovation. À la base, **un immeuble ou une zone sont restaurés en raison d'un intérêt pour un ou plusieurs caractères existants** qui leur confèrent une valeur particulière. L'attention peut être portée à un secteur en raison du caractère exceptionnel ou unique de bâtiments ou autres constructions (monuments, places publiques, fortifications, murets, clôtures, etc.), qu'il s'agisse des matériaux utilisés, du style architectural ou de son caractère historique. Un autre secteur comme un lac, un tronçon de rivière ou un boisé en milieu urbain peut être visé en raison de son intérêt en matière de qualité de vie, de potentiel touristique ou récréatif. En somme, la **restauration met l'accent sur la remise en état de caractères ou d'éléments existants qui donnent à un secteur une valeur particulière**. En l'occurrence, la valeur d'une zone à restaurer peut être de nature historique, architecturale, environnementale, etc. L'attention peut de la sorte porter sur des milieux naturels comme sur des milieux bâtis.

Si la restauration comporte toujours un objectif primordial de mise en valeur de caractères d'intérêt, sa poursuite s'effectue avec plus ou moins d'intensité, selon le cas. Face à un milieu bâti, cet objectif peut être circonscrit aux éléments apparents des bâtiments. Une restauration peut aussi consister dans la remise en état quasi intégrale d'une construction dans sa forme première. À l'égard d'un lac, sa restauration peut comporter la «revégétalisation» des rives, des interventions pour enrayer la pollution par les eaux usées, ou des aménagements publics (parcs, sentiers piétonniers ou autres). La restauration d'un secteur peut aussi requérir des corrections ou l'implantation d'équipements ou d'infrastructures et veiller à ce que leur insertion se fasse en respectant les valeurs à préserver. En effet, quelle qu'en soit l'intensité, la restauration d'un secteur doit tenir compte de la nécessité d'y retrouver les commodités contemporaines. Des éléments de mobilier urbain comme les luminaires et banquettes peuvent être harmonisés par leur style et leur disposition. Il peut aussi s'agir, par exemple, de favoriser certains matériaux pour le pavage des rues ou déplacer des infrastructures de distribution de l'électricité.

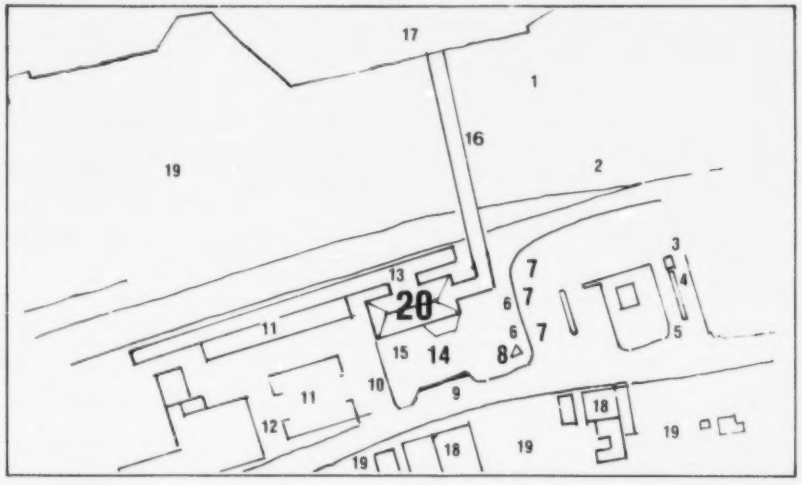
Bien que la restauration mette d'abord l'accent sur des caractères physiques déterminés qui sont à conserver ou à mettre en valeur, elle n'exclut pas qu'il faille considérer la vocation des immeubles ou du secteur. Une restauration doit être viable. Des immeubles doivent être utilisés à des fins compatibles avec les coûts de restauration et avec l'avenir recherché pour le secteur. Ainsi, la restauration d'un couvent de grande valeur patrimoniale n'exclurait pas que le bâtiment puisse être converti à des fins d'habitation. Les travaux nécessaires à cette conversion devront respecter les éléments du bâtiment qui lui confèrent cette valeur patrimoniale (ex.: apparence extérieure, ornementation intérieure, etc.).

ZONE À RÉNOVER

Réhabilitation d'une zone et d'un bâtiment

Site intermodal

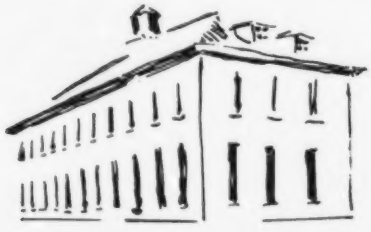
1 STATIONNEMENT (EMPLOYÉS)
2 ATTENTE DES VÉHICULES
3 BILLETTERIE
4 VOIE D'ACCÈS • VÉHICULE
4 VOIE D'ACCÈS • AUTOBUS
6 ATTENTE AUTOBUS
7 DÉBARCADÈRE AUTOBUS
8 ENSEIGNES REGROUPÉES
9 DÉBARCADÈRE AUTOMOBILE
10 DÉBARCADÈRE TAXI
11 STATIONNEMENT
12 VOIE DE DESSERTE AUTO
13 QUAI DE LA GARE TRAIN
14 PLACE PUBLIQUE
15 PLANTATION
16 PASSERELLE
17 TRAVERSIER
18 COMMERCE
19 STATIONNEMENT PRIVÉ
20 BÂTIMENT RECYCLÉ



MODES DE TRANSPORT
- Traversier
- Train
- Autobus
- Automobiles
- Taxis

20 Recyclage d'un bâtiment en gare intermodale

avant



après

PROBLÉMATIQUE

- Interférence de la circulation: piétons, véhicules, trains, autobus
- Sous-utilisation et détérioration du bâtiment.

INTERVENTIONS

A Restaurant
B Salle d'attente train
C Ascenseur
D Salle d'attente traversier
E Passerelle
F Espaces locatifs

Zone à protéger

Cette désignation dénote elle aussi qu'un secteur visé recèle un intérêt particulier. Différemment d'une zone à rénover ou à restaurer, **c'est en raison d'une valeur reconnue à l'état existant d'un milieu qu'on peut choisir de le protéger**. Il s'agit à cet égard d'assurer le maintien des caractères qui lui confèrent cet intérêt.

Pour l'essentiel, la désignation d'un secteur comme zone à protéger suppose la **conservation d'un lieu dans la qualité où il se trouve**. Il peut s'agir d'empêcher que s'y réalisent des interventions qui mettraient en péril ce caractère ou d'enrayer certains phénomènes susceptibles de le faire disparaître. Une fois reconnue la valeur d'un milieu dans l'état où il se trouve, il peut apparaître d'autant plus urgent de le protéger si celui-ci est soumis à diverses pressions de développement. Songeons, par exemple, à la protection accordée aux cours d'eau qui servent à l'approvisionnement en eau potable, à des centres de villages à forte valeur patrimoniale ou à des espaces naturels en milieu urbain. Il est de plus en plus fréquent qu'on protège des milieux même s'ils ne sont pas immédiatement en péril. L'expérience démontre qu'une protection accordée à l'avance à un secteur peut avoir pour effet, notamment, d'éviter qu'il se retrouve plus tard dans une situation précaire.

Puisqu'il s'agit de maintenir un milieu dans sa qualité existante, sa protection suppose d'abord un contrôle de ce qui peut y être fait. Ce contrôle vise à s'assurer que toute nouvelle construction ou occupation du sol n'altère pas ce qui donne sa valeur à celui-ci. Cette protection d'un milieu peut aussi supposer d'agir dans le but d'inciter à la réalisation d'interventions qui vont contribuer à sa mise en valeur. Enfin, dans d'autre cas, il est parfois opportun que la municipalité réalise certaines interventions concrètes. L'acquisition d'un boisé pour aménager un parc en est un exemple. En somme, l'intérêt porté à un secteur réside dans l'existence de caractères auxquels la municipalité accorde une valeur particulière; l'objectif consiste à assurer d'abord leur maintien et, le cas échéant, leur mise en valeur.

1.2 L'ACTION

La désignation d'un secteur comme zone à rénover, à restaurer ou à protéger dans le plan d'urbanisme suppose que la municipalité identifie ce secteur et qu'elle précise les objectifs à son endroit.

Identifier le secteur

Pour désigner un secteur comme zone à rénover, à restaurer ou à protéger, il est nécessaire de cerner les caractéristiques qui lui confèrent son intérêt. Un secteur peut être désigné zone à rénover en raison de l'importance du stock de logements, de la désuétude des voies de circulation, de son potentiel pour l'implantation de nouveaux équipements, etc. Un secteur peut être à restaurer en raison de l'architecture des bâtiments, de l'importance de la dépollution d'un lac, etc. Enfin, un secteur peut être à protéger étant donné la présence d'une source d'approvisionnement en eau potable, sa valeur historique ou touristique, etc.

Un secteur visé doit par ailleurs être délimité de façon claire sur un plan de la municipalité. Le tracé de ce périmètre requiert une précision suffisante pour savoir où portera l'action de cette dernière, et quels immeubles seront concernés.

Établir les objectifs

Les objectifs choisis peuvent être, selon les cas, modestes, nombreux et diversifiés. Il importe à cet égard de considérer qu'à travers ces objectifs la municipalité doit exprimer quel avenir elle entend rechercher pour un secteur, ainsi que le rôle qu'elle entend y jouer et l'intensité qu'elle donnera à son action.

La pratique de l'urbanisme et les réalisations des municipalités démontrent que les objectifs poursuivis sont variés:

— si les objectifs de remise en état d'un secteur sont, par exemple, de modifier sa vocation, d'augmenter la durée de vie des bâtiments, de rehausser la qualité des logements pour les ménages à faibles revenus, le secteur pourrait être désigné comme zone à rénover;
— si les objectifs de remise en état d'un secteur sont, par exemple, de mettre en valeur l'architecture des bâtiments, de retrouver le style et l'allure que le bâti avait à une époque antérieure[1] ou de redonner son caractère naturel à un tronçon de rivière, le secteur pourrait être désigné plutôt comme zone à restaurer;
— si, en raison de leur valeur architecturale, historique, naturelle ou autre, les objectifs sont surtout de préserver des caractères ou le paysage d'un secteur, celui-ci devrait plutôt être désigné comme zone à protéger.

2. ASPECTS MÉTHODOLOGIQUES

La décision de prendre des engagements en matière de rénovation, de restauration ou de protection à l'égard d'un secteur survient au terme d'un cheminement qui comporte quatre étapes:

— la première étape consiste à convenir de façon préliminaire de l'intérêt d'un secteur et de la pertinence pour la municipalité d'y mener une action particulière, le cas échéant;
— un secteur étant jugé d'intérêt, il est nécessaire de le caractériser, puis d'établir les facteurs qui seront déterminants de son avenir et du rôle que jouera la municipalité;
— la troisième étape consiste à définir les objectifs à poursuivre;
— enfin, la dernière étape consiste à exprimer les objectifs de manière appropriée dans le plan d'urbanisme.

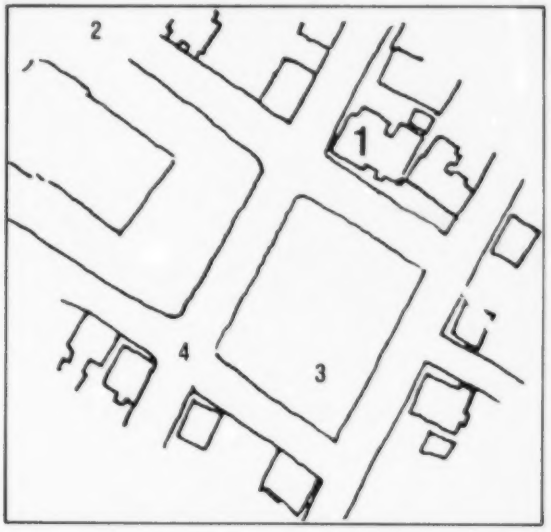
2.1 IDENTIFICATION PRÉLIMINAIRE

Un projet de rénovation, de restauration ou de protection provient toujours d'une idée, d'un intérêt spontanément mani-

1 La recherche d'une authenticité architecturale vis-à-vis ce qui existait à des époques révolues est inhérente à toute restauration de bâtiments. Lorsqu'il s'agit d'intervenir sur un milieu, il sera nécessaire d'établir l'intensité à donner à cette recherche. Diverses réalisations, dont les plus réputées résultent notamment d'initiatives des gouvernements provincial et fédéral, démontrent que ce principe peut être appliqué au point de remettre intégralement un bâtiment dans la forme qu'il pouvait avoir lors de son édification.

ZONE À RESTAURER

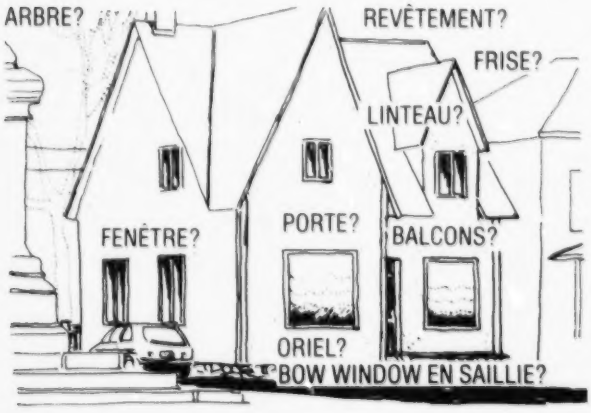
Le centre du quartier ancien de la municipalité



Ensemble architectural à valeur patrimoniale

1 BÂTIMENT RESTAURÉ
2 ÉGLISE
3 PARC
4 RUE COLLECTRICE

1 TRAVAUX RÉALISÉS EN NÉGLIGEANT LA VALEUR ARCHITECTURALE



RESTAURATION

PROBLÉMATIQUE

A Éléments architecturaux banalisés ou enlevés
B Déséquilibre de la proportion et du rythme des ouvertures
C Revêtement du toit et des murs non intégré au style

festé pour une partie de territoire. En pratique, il s'agit de convenir du ou des secteurs auxquels il semble de prime abord opportun de s'intéresser. À cette fin, une proposition peut comporter un portrait d'ensemble du secteur visé, un aperçu des préoccupations le concernant, ainsi qu'une délimitation approximative. Ces informations sont nécessaires pour démontrer l'intérêt d'un secteur, les avantages et les inconvénients de s'y intéresser ou non, ainsi que les ressources qui pourraient être utilisées.

Les préoccupations

L'intérêt exprimé envers un secteur est la plupart du temps lié à diverses préoccupations déjà connues et ressenties. Il faut considérer que le secteur proposé est le milieu de vie d'une population et que son avenir peut intéresser plusieurs intervenants. Le plus souvent, ces préoccupations correspondent à des besoins à satisfaire, à des problèmes à résoudre ou à des projets à réaliser. D'autres correspondent à des principes ou critères à respecter dans la façon d'intervenir, le cas échéant.

Portrait d'ensemble du secteur

Le portrait d'ensemble doit démontrer l'intérêt du secteur proposé. Il doit mettre en évidence des éléments en fonction desquels il y aurait lieu d'agir. Il s'agit d'abord d'exposer ce qui est le plus évident en terme de besoins à satisfaire, de problèmes à résoudre ou de potentiels à utiliser. D'autres informations s'ajoutent afin de cerner les caractères les plus manifestes du secteur et des tendances prévisibles. Enfin, il est approprié de brosser un tableau des avantages à retirer d'une action de rénovation, de restauration ou de protection du secteur, ainsi que les inconvénients prévisibles si aucune action n'est entreprise.

Les ressources

Pour décider de la pertinence d'agir, il est utile de faire une approximation de coûts et de les comparer aux ressources financières qui paraissent disponibles (ex.: surplus accumulés, hausse prévisible des revenus provenant de la taxe foncière générale, programmes gouvernementaux, etc.). Il est aussi opportun de faire état des appuis techniques et professionnels disponibles pour la conception d'un projet, puis pour sa réalisation.

2.2. DÉSIGNATION D'UN SECTEUR D'INTERVENTION

Dans la perspective où la municipalité estime opportun d'intervenir, il est nécessaire de recueillir diverses informations et de réaliser des études pour connaître de manière précise le contexte inhérent à ce secteur. La municipalité doit rassembler des informations pour déterminer la problématique propre au secteur concerné.

Informations requises

Les informations requises sont du même ordre que celles utiles à une désignation préliminaire. Cependant, la décision d'intervenir ou non exige des informations plus détaillées et couvrant davantage de sujets. Tout d'abord, il importe d'identifier les préoccupations qui, par leur intensité et la vigueur des intervenants qui les appuient, indiqueraient des voies à suivre. Ensuite, le secteur recèle des caractéristiques qu'il peut être essentiel de considérer dans toute action éventuelle. Enfin, diverses considérations sur la disponibilité ou l'emploi éventuel de ressources servent à évaluer la capacité de la municipalité.

a) Les préoccupations:

À ce stade, la municipalité a intérêt à répertorier de manière complète et représentative les attentes et aspirations de la population intéressée à l'avenir du secteur (tableau I). Ces préoccupations proviennent d'intervenants divers. En premier lieu, il y a les intervenants locaux dont font partie les citoyens, groupes communautaires, associations et promoteurs. S'ajoutent des organismes oeuvrant sur une base régionale comme les associations touristiques, les chambres de commerce et la municipalité régionale de comté. Cette dernière sera soucieuse de faire état des objectifs du schéma d'aménagement, notamment s'il désigne des territoires d'intérêt particulier. Mentionnons aussi les organismes para-gouvernementaux (Office de planification et de développement du Québec, Société d'habitation du Québec, etc.) et les ministères provinciaux et fédéraux (ministère des Affaires municipales, de l'Environnement, etc.).

Outre les préoccupations des tiers, la municipalité doit évidemment considérer ses propres préoccupations. Celles-ci concernent vraisemblablement l'ensemble du territoire ou certaines de ses parties, divers domaines d'intérêt municipal (habitation, transport, etc.) ou des perspectives de développement (économique, touristique, etc.).

Parmi l'ensemble des préoccupations répertoriées, il faut dégager celles pouvant être déterminantes pour toute décision ou toute action éventuelle concernant le secteur. Les préoccupations alors retenues doivent être cohérentes. Cette cohérence est à établir notamment sur la base des objectifs du schéma d'aménagement et sur celle des grandes orientations de la municipalité concernant l'aménagement de son territoire.

b) Les caractéristiques du secteur:

Les sujets d'études ou d'inventaires sont fonction de l'intérêt manifesté à l'endroit du secteur concerné. Rappelons que la désignation préliminaire aura été l'occasion de donner un aperçu de ce qui procure au secteur cet intérêt:

- si l'intérêt pour un secteur existe en raison de l'architecture des bâtiments, l'accent sera mis sur la description des bâtiments selon les matériaux utilisés, le style, leur histoire, etc;
- lorsque l'intérêt découle surtout de la détérioration des logements, l'accent est mis sur l'inventaire des logements selon leur âge, leur utilisation, la nature des travaux nécessaires à leur réfection, etc;
- si un changement de vocation est anticipé dans un secteur, l'attention est notamment portée sur les équipements (ex.: école, salle communautaire, stationnement, etc.) et les infrastructures (ex.: rues, trottoirs, panneaux de signalisation, aqueduc, conduite de gaz, etc.);
- si un secteur tire son intérêt de la qualité de son cadre naturel ou, plus globalement de son paysage, l'attention est portée sur les éléments du cadre naturel (ex.:

TABLEAU I

EXEMPLES DE PRÉOCCUPATIONS À L'ÉGARD D'UN SECTEUR EN VUE DE SA RÉNOVATION, SA RESTAURATION OU SA PROTECTION

	RÉNOVER	RESTAURER	PROTÉGER
Besoins	• maintenir le stock de logements à prix modiques • carence en espaces publics	• mettre en valeur ce qui donne son originalité au visage de la municipalité	• approvisionnement en eau potable
Problèmes à résoudre	• risques d'incendies • spéculation foncière accentuée	• concilier les vocations résidentielles et touristiques	• absence de contrôle sur des travaux nuisibles
Principes	• favoriser la population résidente • stimuler l'activité commerciale	• maintenir l'attrait touristique • s'intéresser d'abord à l'apparence extérieure	• accès public au site
Projets	• coopérative d'habitation • office municipal d'habitation	• interventions de groupes de protection du patrimoine	• implantation d'un équipement récréatif
Gestes à poser	• créer un office municipal d'habitation • améliorer l'éclairage et les trottoirs	• régir la démolition	• création d'un parc régional

qualité de l'eau pour la baignade ou autres activités de plein air, essences et état de santé des arbres qui composent un boisé, etc.), ou sur ce qui caractérise le paysage et lui confère cette qualité (ex.: aménagement des terrains, disposition des bâtiments par rapport au tracé de la rue, regroupement de bâtiments anciens autour d'une église ou d'un vieux bâtiment industriel, etc.).

Les informations utilisées concernent divers sujets:

— **l'utilisation** (ex.: résidentielle, commerciale, terrains vagues, parcs, etc.) puis **la localisation des immeubles** et **l'état des constructions** (ex.: style architectural, état de délabrement, bâtiments dangereux, etc.). Il peut s'agir d'obtenir une évaluation de la dégradation des bâtiments, de connaître l'organisation du secteur selon le type d'activité, de cerner les transformations dont le secteur est l'objet, de faire une évaluation de la valeur historique ou architecturale des bâtiments, de vérifier l'état de conservation d'un milieu naturel, etc.;

— **le type, la localisation et l'état des équipements** (ex.: parcs, stationnements, etc.) **et des infrastructures** (ex.: aqueducs, rues, trottoirs, etc.). À cet égard, un éclairage ou des trottoirs détériorés contribuent peut-être à projeter une mauvaise image. S'il s'agit aussi de mettre en valeur des caractères d'intérêt du bâti, des éléments de mobilier urbain devront être choisis avec le souci plus particulier de les harmoniser au paysage;

— **les régimes juridiques particuliers**: des parties de territoire sont parfois désignées aux fins d'application de contrôles spécifiques. Mentionnons la zone agricole décrétée au sens de la Loi sur la protection du territoire agricole, de même que les sites et monuments historiques au sens de la Loi sur les biens culturels. Toute intervention devra être conforme à ce que prévoit la loi ou la réglementation applicable;

— **la propriété des immeubles**: il est souvent opportun d'identifier les immeubles qui appartiennent à des corps publics et d'examiner les caractéristiques de la propriété privée (ex.: nombre de propriétaires, propriétaires-occupants, propriété locative, etc.). La propriété des immeubles peut être déterminante quant à l'avenir d'un secteur, aux objectifs à poursuivre et à la manière de les atteindre. Le fait qu'un secteur délabré soit massivement composé de logements occupés par des locataires constitue un élément déterminant. En pareil cas, les interventions futures devront être évaluées selon leurs répercussions sur cette population. La propriété influence aussi la stratégie à suivre: les moyens à prendre pour que les bâtiments soient remis en état ne sont pas toujours les mêmes selon qu'ils sont occupés ou non par leurs propriétaires. Enfin, si la municipalité est propriétaire d'un terrain dans le secteur, elle peut en disposer pour orienter ou susciter des initiatives privées;

— **le profil socio-économique**: il est opportun de caractériser la population aux plans démographique (ex.: nombre, âge, ménage, etc.), social (ex.: nombre ou types de ménages bi ou monoparentaux, proportion de gens âgés, chambreurs, etc.) et économique (ex.: revenus, type d'emplois occupés, chômeurs, assistés-sociaux, etc.). Ces informations servent notamment à établir les besoins de la population ou à déterminer les répercussions sur cette population de projets ou d'actions éventuelles;

— **les qualités du paysage**: un secteur peut retenir l'attention en raison de la beauté de son paysage. Il peut s'agir d'un site naturel, d'une rue, d'un centre de village, etc. Il est alors requis de cerner les éléments qui le composent (ex.: bâtiments, clôtures, topographie, végétation, etc.) et qui lui confèrent cet attrait (ex.: disposition des bâtiments sur les terrains, couleur ou dimension des maisons, tracé sinueux d'une rue, originalité de certaines constructions comme les clôtures, galeries, escaliers extérieurs, croix de chemin, etc.). Ce portrait fournit un outil qui aide à baser les décisions sur une

connaissance et une compréhension communes du paysage du secteur;

— **caractères du milieu naturel**: un secteur est souvent d'un grand intérêt en raison de son milieu naturel. Un cours d'eau est parfois la source d'alimentation en eau potable; un boisé en milieu urbain est un espace exceptionnel pour le loisir, une fosse à saumons est d'autant plus importante que la pêche sportive génère beaucoup d'activités économiques. Il est donc opportun d'identifier les éléments qui donnent une valeur particulière à un milieu naturel et ensuite de faire l'évaluation de ses caractéristiques en vue d'une action éventuelle.

c) Les ressources:

Avant de prendre des engagements concernant la rénovation, la restauration ou la protection d'un secteur, il est nécessaire d'évaluer la capacité d'intervention de la municipalité. Cette évaluation suppose notamment de connaître les ressources éventuellement disponibles:

— **les ressources financières**: une estimation des ressources financières peut comporter l'examen de trois éléments majeurs. Premièrement, l'analyse du budget permet de prévoir les sommes d'argent qu'on peut dégager des revenus et dépenses annuels pour réaliser des objectifs en matière de rénovation, de restauration ou de protection du milieu bâti. Deuxièmement, un examen des aspects financiers et fiscaux permet d'évaluer la possibilité de recourir aux emprunts ou aux taxes pour défrayer des travaux, ou permet de simuler les impacts de projets publics ou privés sur les finances et les taxes municipales. Troisièmement, une recherche des contributions de la part de partenaires privés et publics, que ce soit sous forme d'investissements, de cessions d'immeubles, d'expertises techniques, de subventions ou autres, peut rendre possibles des réalisations qui seraient autrement trop coûteuses pour la collectivité;[1]

— **les ressources en équipements et infrastructures**: l'identification des caractéristiques des équipements et des infrastructures est l'occasion de constater s'ils offrent des potentiels pour la réalisation des objectifs en matière de rénovation, restauration ou protection. Des capacités excédentaires d'un réseau d'aqueduc sont utilisables pour supporter une densification ou des changements de vocation. La configuration d'un réseau de rues peut favoriser le maintien d'un espace non construit. Si les emprises de rues ne sont pas entièrement occupées, il sera plus aisé de construire des trottoirs, d'améliorer des intersections de rues, etc. Un bâtiment public désaffecté offre peut-être un potentiel pour la construction de logements, etc;

— **les ressources humaines et professionnelles**: à cet égard, il y a d'abord lieu de considérer la capacité du personnel à l'emploi de la municipalité. Il s'agit d'abord d'identifier ces personnes et leurs champs de compétences professionnelles, puis d'apprécier la possibilité de recourir à leurs services, compte tenu des autres tâches qu'elles doivent accomplir. Outre les personnes à l'emploi de la municipalité, il y a lieu de considérer la participation de citoyens et de groupes ou associations souvent intéressés à collaborer avec la municipalité. Enfin, dans le cadre des programmes qu'ils administrent, les organismes publics et les ministères accompagnent souvent leurs subventions d'une assistance technique et administrative;

Ce faisant, la municipalité a intérêt à faire des distinctions. Il y a lieu de cerner les ressources requises ou disponibles en matière de conception. Cela concerne la définition des objectifs et ultérieurement l'élaboration de la stratégie à suivre pour les réaliser. Il est de plus nécessaire d'établir les ressources susceptibles à la réalisation des objectifs. Enfin, des ressources devraient être identifiées pour assurer un encadrement des travaux de conception et de mise en oeuvre des engagements de la municipalité.

La problématique

Plus qu'un inventaire, le développement de sa connaissance des préoccupations, des caractères d'un secteur et des ressources doit permettre à la municipalité d'établir sa compréhension du secteur et de son avenir. Plus précisément, la municipalité doit cerner ce qui paraît déterminant quant à la situation qui prévaut dans le secteur, aux tendances de l'évolution de celui-ci et à sa capacité d'intervenir dans un tel contexte. En d'autres termes, il s'agit d'élaborer une problématique.

Contenu d'une problématique concernant la rénovation, la restauration ou la protection d'une zone

	CARACTÉRISTIQUES	PRÉOCCUPATIONS	RESSOURCES
Situation actuelle			
Tendances • prévues • souhaitées			
Capacité d'action			

1 Ministère des Affaires municipales, L'aménagement du territoire et ses impacts financiers et fiscaux pour la municipalité, D.G.U.A.T., collection «Aménagement et urbanisme», 1989.

— Ainsi, dans un secteur à rénover, des éléments déterminants de la situation actuelle seraient, par exemple:

Caractéristiques:
- que 30% des logements sont détériorés;
- que la spéculation foncière y est forte.

Préoccupations:
- que la population aime son quartier et désire y rester;
- qu'un propriétaire est disposé à vendre un immeuble à des conditions avantageuses s'il doit servir à des fins communautaires.

Ressources:
- que la municipalité ne veut pas augmenter la part du budget annuel imputé au remboursement de la dette;
- qu'une contribution financière est disponible de la part d'intervenants publics ou privés.

— Outre la situation actuelle, il importe d'apprécier les tendances prévues et souhaitées. À l'égard d'un secteur à restaurer, des éléments de problématique seraient, par exemple, les suivants:

Caractéristiques:
- en raison de la présence de bâtiments anciens, un secteur offre un potentiel en matière de développement touristique;
- les bâtiments seront de plus en plus occupés par des locataires ou utilisés à des fins autres que le logement.

Préoccupations:
- des propriétaires de bâtiments publics ou communautaires (ex.: presbytère, école, caserne de pompier) ayant une valeur patrimoniale envisagent de les vendre à des intérêts privés.

Ressources:
- des groupes communautaires (ex.: société d'histoire, association touristique) projettent d'acquérir des immeubles ou visent à sensibiliser la population à la valeur architecturale du cadre bâti;
- la municipalité n'a pas la capacité de développer son expertise en matière de restauration d'immeubles autres que résidentiels.

Enfin, la problématique établit les éléments qui déterminent la capacité d'action de la municipalité. Dans le cas d'un secteur à protéger, des éléments de problématique seraient, par exemple, les suivants:

Caractéristiques:
- un secteur est morcelé en multiples petites propriétés.

Préoccupations:
- il existe un fort consensus au sein de la population pour préserver les caractères du secteur.

Ressources:
- les règlements d'urbanisme n'ont pas un contenu approprié;
- un programme public ou privé offre un soutien technique.

En résumé, la problématique dresse un portrait de l'environnement du secteur. Elle doit circonscrire parmi ses caractères et tendances prévisibles ce qui offre un potentiel et ce qui présente des contraintes ou même des menaces pour l'avenir du secteur. En confrontant ce portrait à ses ressources et à sa capacité d'action, la municipalité sera en position de reconnaître des lignes de force qui pourraient contraindre ou motiver un engagement de sa part. La problématique sert donc à décider si la municipalité prendra ou non des engagements à l'endroit d'un secteur proposé. Le cas échéant, elle servira ensuite à déterminer les objectifs à réaliser.

2.3 CHOIX DES OBJECTIFS

Si la municipalité décide d'intervenir dans le sens de la rénovation, de la restauration ou de la protection d'un secteur, il s'agira alors d'établir les objectifs de cette intervention. Cette détermination des objectifs suppose d'abord l'énonciation de propositions de projets, de principes, de préoccupations, etc. qu'il apparaît souhaitable de considérer quant à l'avenir d'un secteur. Avant de devenir un engagement de la municipalité, toute proposition doit faire l'objet d'une appréciation; chacune est jugée selon sa pertinence, compte tenu des caractères du secteur et selon son réalisme, compte tenu des capacités de la municipalité. La problématique contient la matière de base utile à la détermination des objectifs.

Des informations supplémentaires seront néanmoins parfois requises. Par exemple, une étude particulière peut être utile pour apprécier le potentiel d'utilisation d'un immeuble vacant. Très souvent, il est opportun de préciser certains aspects de la faisabilité (ressources disponibles, potentiels et contraintes, cadres juridiques, etc.) d'une action ou d'un projet, ou d'identifier ses répercussions (impacts sociaux, fiscaux, etc.). En outre, les intentions de la municipalité concernant l'ensemble de son territoire, certains domaines d'intérêt et son rôle dans l'évolution de son territoire, forment une base pour dresser cette appréciation.

Au terme de cette évaluation des propositions d'objectifs, les élus(es) déterminent ceux qui feront l'objet d'engagements de la municipalité. Ce faisant, cette évaluation est aussi l'occasion de préciser les propositions retenues et d'ajouter des objectifs complémentaires pour que ces engagements soient cohérents et les plus fidèles aux aspirations.

Comme mentionné précédemment, les objectifs peuvent correspondre à des intentions variables par leur nombre et leur objet. En pratique, il peut s'agir de considérations:

a) qui indiquent la finalité de l'ensemble des actions qui devraient être menées:

— la finalité d'une action de rénovation d'un secteur peut être de rénover les logements existants, d'accroître le stock de logements disponibles, de consolider la vocation résidentielle ou commerciale, de modifier la place ou le rôle du secteur dans l'organisation du territoire, etc;

— à l'égard d'une zone à restaurer en raison de la valeur patrimoniale des bâtiments, la finalité peut être de la mettre en valeur à des fins touristiques, de reproduire le bâti d'une époque particulière, de mettre en valeur des éléments architecturaux typiques, etc;
— la finalité des actions à mener dans une zone à protéger en raison de son cadre naturel peut être de le conserver intégralement, de le mettre en valeur à des fins de loisir ou d'éducation, etc.

b) qui expriment des principes à respecter quant aux résultats à atteindre et à la façon d'y parvenir:

— si la finalité à l'égard d'une zone à rénover est d'améliorer les conditions de logements, la municipalité pourrait établir comme principe que la rénovation devrait profiter à la population qui habite ces logements;
— si la finalité à l'endroit d'une zone à restaurer en raison de l'attrait des bâtiments est de développer un potentiel touristique, la municipalité pourrait établir comme principe de viser d'abord les édifices résidentiels;
— si la finalité à l'égard d'une zone à protéger en raison de la présence d'un lac est de le mettre en valeur à des fins de loisir, un principe pourrait être que ce lac soit d'un accès public, que sa mise en valeur repose sur la pratique de sports nautiques, etc.

c) qui expriment le rôle que la municipalité entend jouer:

Les objectifs dénotent l'intensité et la rigueur avec lesquelles la municipalité va imposer ses conceptions de l'avenir d'un secteur. Considère-t-elle que la remise en état ou la conservation d'un secteur résultera essentiellement d'initiatives privées? À cet égard, entend-elle jouer un rôle de concertation ou d'arbitrage entre les intérêts privés? Fera-t-elle la promotion d'un secteur? Veut-elle jouer un rôle moteur? Est-elle disposée à réaliser des interventions majeures portant sur des équipements et des infrastructures?

d) qui identifient des intervenants concernés et leur rôle:

Divers intervenants ont des intérêts dans la rénovation, la restauration ou la protection d'un secteur (ex.: citoyens, promoteurs immobiliers, investisseurs, SIDAC, ministères de gouvernement, etc.).

Il est aussi important que des objectifs expriment les vues de la municipalité sur la participation de ces intervenants. À cet égard, il est opportun de cerner à tout le moins la nature de cette participation. S'agit-il d'apporter un soutien technique, de collaborer à la conception de projets, de fournir un soutien financier, de réaliser des projets, etc.?

2.4 PRÉSENTATION DANS LE PLAN D'URBANISME

La façon d'introduire la désignation d'un secteur dans le plan d'urbanisme est à la discrétion de la municipalité. Tout d'abord, en tant que véhicule des intentions de la municipalité auprès des citoyens, celles-ci doivent y être présentées de façon claire. En second lieu, il est important que le document soit facile à utiliser. Une attention doit donc être portée à l'explication et à la présentation des engagements.

Le secteur concerné doit être précisément délimité. Pour ce faire, il est adéquat de superposer le tracé à celui des rues, des corridors d'utilité publique, des limites de lots ou éléments marquants de la topographie (cours d'eau, talus, ravins, etc.). Cette délimitation peut se faire sur une carte distincte ou être superposée au plan qui indique les grandes affectations attribuées aux diverses parties de son territoire.

La municipalité doit aussi exposer ses intentions concernant cette zone. Pour l'essentiel, il s'agit d'inscrire dans le plan d'urbanisme les objectifs qui seront poursuivis. Pour s'assurer de la meilleure compréhension des objectifs, il est pertinent de les accompagner de certaines informations. Les plus utiles consistent dans un bilan de la problématique; il s'agit d'en exposer les principaux éléments et pourquoi ils sont déterminants. Les objectifs devraient, sur cette base, être classés par ordre de priorités.

Insérée dans le plan d'urbanisme, la désignation d'une zone à rénover, à restaurer ou à protéger s'ajoute à d'autres éléments tels que les grandes orientations d'aménagement, les affectations du sol, et les densités de son occupation, etc. Il est dès lors approprié d'expliquer la relation entre une zone et les autres éléments du plan.

S'il est utile d'ajouter des informations qui motivent les objectifs, il est aussi avantageux de faire état des gestes que la municipalité envisage de poser dans l'avenir pour réaliser ces objectifs. Il peut s'agir de présenter des moyens à utiliser, des travaux à réaliser, un programme d'actions envisagées, des évaluations de coûts, etc. En somme, des informations de cette nature éclairent les objectifs en révélant des éléments de stratégie.

Pour structurer ce contenu dans le plan d'urbanisme, deux méthodes retiennent davantage l'attention. Une première consiste à présenter dans l'ordre: premièrement, les éléments de problématique jugés plus importants; deuxièmement, les objectifs; troisièmement, les liens avec les autres composantes du plan d'urbanisme et quatrièmement, des éléments concernant la réalisation de ces objectifs.

1	Éléments de problématique
2	Objectifs
3	Autres composantes du plan d'urbanisme
4	Éléments de mise en oeuvre

La seconde méthode consiste à isoler chaque objectif ou groupe d'objectifs, puis à présenter pour chacun les éléments de problématique dont ils découlent, puis leurs liens avec les autres objectifs et composantes du plan d'urbanisme, et enfin les éléments relatifs à leur mise en oeuvre. Ces méthodes ne sont pas exclusives l'une de l'autre. Il est possible d'en combiner certains aspects. Le choix entre ces méthodes doit être guidé par un souci de compréhension et de maniabilité du document pour ses utilisateurs (tableau II).

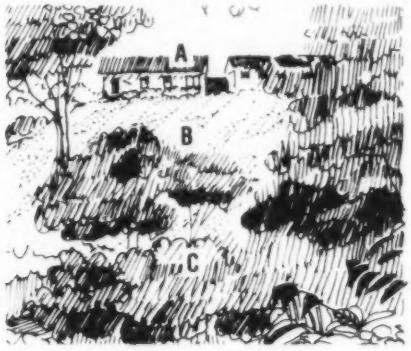
ZONE À PROTÉGER

Parc riverain en milieu urbain

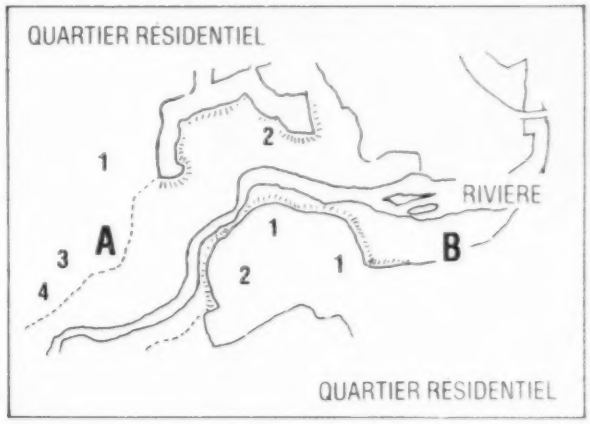
A SECTEUR A CARACTÈRE NATUREL

B SECTEUR À CARACTÈRE URBAIN

1 Traitement des abords du parc aménagements réalisés en négligeant la valeur environnementale



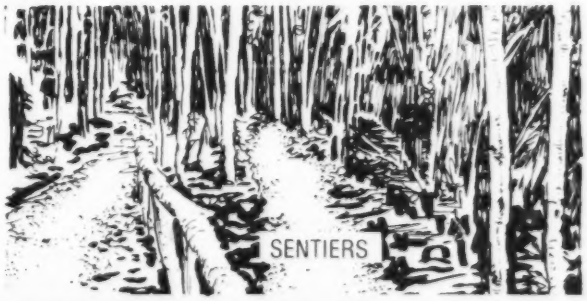
A RÉSIDENCE
B PENTE ÉRODÉE
C DÉBOISEMENT



2 Maintien d'un écran végétal afin de préserver l'ambiance forestière

A CONIFÈRE
B FEUILLUS
C RIVIÈRE
D SENTIER
E PONCEAU

3-4 Aménagements légers le long de la rivière



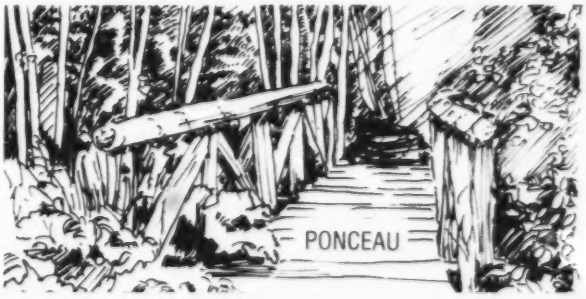


TABLEAU II

OBJECTIFS	ÉLÉMENTS DE PROBLÉMATIQUE	AUTRES COMPOSANTES DU PLAN D'URBANISME	ÉLÉMENTS DE MISE EN OEUVRE
ZONE À RÉNOVER			
Prolonger la durée de vie et augmenter la qualité des logements pour les ménages familiaux.	Le stock de logements de plus de 3 pièces a beaucoup diminué.	La municipalité veut susciter une croissance de population dans les vieux quartiers.	Établir un programme de crédit de taxe foncière pour susciter des travaux sur certains immeubles.
ZONE À RESTAURER			
Mettre en valeur des bâtiments évocateurs d'événements majeurs dans l'histoire de la localité ou la région.	Le secteur a des potentiels touristique et éducatif.	La municipalité peut avoir pour ligne de conduite d'appuyer le développement touristique.	Désigner un bâtiment comme «site du patrimoine» pour le faire bénéficier d'avantages fiscaux.
ZONE À PROTÉGER			
Conserver un boisé en milieu urbain et utiliser son potentiel à des fins récréatives.	Manque en espaces verts. Patrimoine forestier menacé.	Poursuivre le développement des équipements récréatifs.	Acquérir des terrains. Régir l'abattage des arbres.

3. LA MISE EN OEUVRE

Le plan d'urbanisme contient les objectifs à poursuivre à l'égard de la rénovation, la restauration ou la protection d'un secteur ainsi désigné. À partir de son entrée en vigueur, il s'agit d'en réaliser le contenu. Dans cette perspective, la municipalité doit établir comment elle s'y prendra pour atteindre ses objectifs. La réalisation du plan supposera donc l'élaboration d'un plan d'action.

Il y a plusieurs façons d'élaborer un plan d'action, de sorte que celui-ci peut prendre diverses formes. Cela comporte toujours au moins trois volets: il faut d'abord **déterminer les interventions concrètes sur le milieu qui sont nécessaires pour réaliser les objectifs**; ensuite, il est nécessaire d'**établir des modalités de réalisation de ces interventions**; enfin, **les interventions ainsi que leurs modalités doivent être programmées**, c'est-à-dire disposées les unes par rapport aux autres selon un déroulement logique et chronologique[1].

3.1 LES INTERVENTIONS CONCRÈTES SUR LE MILIEU

Les objectifs à l'égard d'une zone à rénover, à restaurer ou à protéger seront le plus souvent à caractère social, économique, culturel, environnemental, etc. La poursuite de ces objectifs suppose qu'on détermine les interventions concrètes sur le milieu qui sont nécessaires pour atteindre ces objectifs. La remise en état d'un bâtiment, la construction de logements, la réfection d'une rue, l'aménagement d'un terrain vague en parc, la végétalisation de la rive d'un lac, sont des exemples d'interventions qui pourraient être nécessaires à l'atteinte de ces objectifs.

Parallèlement à l'identification des interventions souhaitées, il importe d'établir le ou les intervenants à impliquer dans leur réalisation. Par exemple, des travaux de réfection de logements pourraient incomber à leurs propriétaires; la construction de logements accessibles pour les ménages à faibles revenus pourrait être confiée à une société municipale d'habitation; le remplacement ou l'ajout de pièces de mobilier urbain reviendrait à la municipalité; l'ajout d'un circuit de transport en commun, à la société de transport; l'aménagement d'un centre d'information, à une société de développement touristique ou économique, etc.

3.2 LES MODALITÉS DE RÉALISATION

Un autre volet de l'élaboration d'un plan d'action consiste à déterminer les moyens à prendre par la municipalité pour que se réalisent les interventions choisies. À cet égard, la municipalité peut envisager trois types de mesures:

Les interventions directes

Une municipalité peut réaliser seule ou avec des partenaires paramunicipaux ou privés une grande variété d'interventions directement sur le milieu, et cela dans plusieurs domaines. Songeons par exemple à la voirie (entretien, réfection, modification du réseau routier), au transport (plan de circulation, transport en commun, etc.), au stationnement, à la fourniture de l'eau potable et la gestion des eaux usées, au mobilier urbain, aux loisirs, à la signalisation et à l'affichage, etc. Cette capacité d'implanter des équipements et infrastructures s'appuie sur divers pouvoirs notamment en matière de gestion et d'administration, ainsi que sur des pouvoirs d'acquisition et d'aliénation d'immeubles.

Les interventions indirectes

Outre sa capacité d'agir directement sur le milieu en y réalisant des interventions, une municipalité dispose de plusieurs

1 Le tableau en annexe présente, à titre indicatif, divers pouvoirs qui habilitent une municipalité à agir.

moyens pour influencer les tiers dans leurs capacités respectives d'agir sur le milieu. Elle a tout d'abord la capacité de contrôler leurs interventions. Par le biais de ses règlements d'urbanisme, elle peut établir des normes à respecter ou appliquer certains principes et critères lors de l'approbation de projets. Ces mesures sont globalement utiles pour diriger le développement et les transformations du milieu bâti, aussi bien en ce qui concerne son rythme que sa qualité. En plus de ses pouvoirs de contrôle, d'autres mesures sont possibles cette fois pour susciter l'action des tiers. Il peut s'agir d'accorder des subventions pour la réalisation de travaux ou pour compenser une augmentation de taxes foncières, d'accorder un crédit de taxes foncières, de hausser la contribution de la municipalité au financement d'infrastructures, de céder un immeuble et négocier avec l'acquéreur qu'il respecte des critères ou réalise des ouvrages souhaités, d'organiser divers concours, etc.

Les mesures de soutien et d'encadrement

Le succès de la municipalité dépend aussi de la façon dont elle-même et les autres intervenants vont s'organiser pour réaliser les interventions et jouer le rôle attendu. Par exemple, il faut désigner des personnes, puis définir leurs responsabilités et leur rôle dans l'organisation. Pour faciliter ses décisions, le conseil peut former un comité consultatif d'urbanisme et lui confier le mandat de s'assurer que les dossiers soumis aux élus soient complets et accompagnés de recommandations. Des mesures promotionnelles sont aussi utiles, qu'il s'agisse de faire de la publicité ou de préparer un programme de communication. Par ailleurs, d'autres mesures sont parfois requises pour stimuler les intervenants et les appuyer dans leurs interventions. À cette fin, la municipalité peut leur fournir un soutien technique ou administratif. Le cas échéant, d'autres mesures seraient requises pour combiner l'action de la municipalité dans un secteur à une stratégie plus globale qu'elle pourrait aussi avoir en matière d'habitation, de développement économique, etc. Enfin, diverses mesures pour évaluer la progression de la municipalité vers ses objectifs seront utiles («monitoring»).

3.3 LA PROGRAMMATION

Le dernier volet d'un plan d'action consiste à donner des indications sur le moment où chaque mesure et chaque intervention surviendra. Chacune doit être réalisée au moment le plus opportun. En pratique, il peut s'agir d'établir une coordination des opérations, d'élaborer un calendrier de réalisation, d'énoncer divers critères ou principes afin de juger au fur et à mesure de l'opportunité de réaliser telle intervention ou de prendre telle mesure.

Outre les interventions municipales, cette coordination doit également intégrer l'action d'autres intervenants. Lorsque, par exemple, des travaux sont simultanément requis sur diverses infrastructures (aqueduc, égouts, réseaux d'électricité ou de téléphonie, distribution de gaz, etc.), il est nécessaire de coordonner l'exécution de ceux-ci. Le but est de diminuer le nombre de chantiers et l'espace de temps où le secteur est perturbé par des travaux, ainsi que de diminuer les coûts.

Contenu et organisation d'un plan d'action

OBJECTIFS	INTERVENTIONS CONCRÈTES	MODALITÉS	ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION	S
Objectif 1				
Objectif 2				
Etc.				

ANNEXE

Pouvoirs municipaux utiles à la mise en oeuvre d'objectifs de rénovation, de restauration ou de protection d'une zone[1]

Plan d'urbanisme (Loi sur l'aménagement et l'urbanisme)	La désignation d'une zone peut être jumelée à la délimitation d'une aire d'aménagement pouvant faire l'objet d'un programme particulier d'urbanisme (art. 84,6°) ou de plans d'aménagement d'ensemble (art. 84,7°). La désignation d'un secteur comme zone à protéger permet de le constituer en site du patrimoine (Loi sur les biens culturels, art. 84).
Programme particulier d'urbanisme applicable à une partie de territoire désignée comme «secteur central» ou «centre-ville» (Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, Code municipal, Loi sur les cités et villes)	Acquisition, aliénation, location d'immeubles à des fins prévues dans le P.P.U. (art. 85.1,2, L.A.U.; art. 11-14, C.M.; art. 28.1-28.4, L.C.V.). Travaux d'aménagement, de restauration, de démolition ou de déblaiement sur ces immeubles (art. 12, C.M.; art. 28.2, L.C.V.). Subventions pour travaux conformes à un programme de revitalisation (art. 1011-1011.2, C.M.; art. 542.4-542.6, L.C.V.).
Programme de revitalisation (Code municipal, Loi sur les cités et villes)	Subvention, crédit de taxes pour compenser l'augmentation de taxes foncières résultant de travaux (art. 1009-1010-1011.2, C.M.; art. 542.2-542.3-542.6, L.C.V.).
Programme d'habitation (Loi sur la Société d'habitation du Québec)	Vise principalement à mettre des logements à la disposition de personnes ou familles à faibles revenus. Construction, acquisition, restauration de logements à des fins de location ou de vente (art. 51-54).
Programme d'amélioration de quartier ou de dégagement de terrains (Loi sur la Société d'habitation du Québec)	La municipalité se voit reconnaître tous les pouvoirs requis pour mettre le programme en oeuvre de la façon qui y est indiquée notamment l'acquisition, la possession, la location et l'aliénation, la démolition et le déblaiement d'immeubles (art. 70-73-76).
Citation d'un monument historique et constitution d'un site du patrimoine (Loi sur les biens culturels)	Conditions à la restauration, la réparation, la modification, la démolition d'immeubles. Acquisition des immeubles et de biens ou droits réels pour leur mise en valeur. Aide financière et technique pour la conservation, l'entretien, la restauration ou la mise en valeur (art. 70-80-81-83-84-95).
Contrôle des usages, constructions et ouvrages (Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, Code municipal, Loi sur les cités et villes, Loi sur les biens culturels)	— classification des usages et constructions autorisés ou prohibés selon les zones (art. 113, 1° à 9°; L.A.U.) — dimensions, volume, hauteur, nombre d'étages, superficie des bâtiments (art. 113,5°, L.A.U.) — implantation, architecture, symétrie, apparence extérieure, matériaux de revêtement des constructions (art. 113,5°, L.A.U.) — régir ou prohiber la construction ou certains ouvrages en raison de la proximité d'un lac ou d'un cours d'eau (art. 113,16°, L.A.U.) — abattage d'arbres, affichage, aménagement des terrains (art. 113,5°-6°-12°-13°-15°) — division ou subdivision d'un logement (art. 113.11°, L.A.U.) — démolition d'immeubles, ou d'un immeuble comprenant un ou plusieurs logements (art. 113,13°, L.A.U.; art. 495 à 519, C.M.; art. 412.1 à 412.26, L.C.V.)

[1] *Le tableau suivant n'est pas exhaustif. Les municipalités disposent d'autres pouvoirs. Il importe aussi de rappeler l'existence de conditions à l'exercice de ces pouvoirs. Par ailleurs, une municipalité peut convenir avec un ministère ou un organisme public de procéder à une intervention ou les inciter à le faire, en fonction des pouvoirs qui leur sont particuliers.*

— démolition d'un immeuble pouvant représenter un bien culturel ou situé dans un secteur susceptible de l'être (art. 493 C.M.; art. 421,5°, L.C.V.)

— changement d'un usage résidentiel et conversion de logements en chambres ou à d'autres fins (art. 113,21°-22°, L.A.U.; art. 494, C.M.; art. 413,8°, L.C.V.)

— obliger la présentation de plans d'aménagement d'ensemble dont l'élaboration est fonction de critères prédéterminés par la municipalité (art. 84,7°-145.9 et suivants, L.A.U.)

— conditions à la restauration, la réparation, la modification d'immeubles cités monuments historiques par la municipalité ou situés dans un site du patrimoine constitué par la municipalité (art. 80-81-83-94-95-97, L.B.C.)

— salubrité des logements (art. 494, C.M.; art. 413,2°-8°-9°, L.C.V.)

— stationnement et création d'un fonds pouvant servir à l'achat ou à l'aménagement d'immeubles servant au stationnement (art. 113,10°-10.1°, L.A.U.; art. 564-566, C.M.; art. 415,3.1°-31°-32°, L.C.V.)

Pouvoirs divers en matière d'acquisition, de gestion et d'aliénation d'immeubles.

— pouvoir général à des fins municipales (art. 6.°-1.1°, C.M.; art. 28,2°-2.1°)

— location (art. 6,3°, C.M.; art. 28,2.2°, L.C.V.)

— contracter avec des tiers (art. 6.4, C.M.; art. 28.3, L.C.V.)

— possession aux fins de réserve foncière ou d'habitation (donner à bail, aménager et installer des services publics; démolir, transporter, restaurer les immeubles; ériger des constructions) (art. 14.2, C.M.; art. 29.4, L.C.V.)

— achat conjoint de matériaux (art. 14.3, C.M.; art. 29.5 L.C.V.)

— acquisition, aliénation d'immeubles à des fins particulières (établissement public au sens de la Loi sur les services publics, services de garde, Corporation d'hébergement du Québec) (art. 7, C.M.; art. 29 L.C.V.)

— travaux pour améliorer la qualité d'un milieu aquatique et favoriser l'accès à celui-ci (art. 555.2, C.M.; art. 413,33°, L.C.V.)

— subvention vouée à la poursuite d'objectifs de protection de l'environnement, conservation des ressources, initiatives commerciales ou touristiques (art. 8, C.M.; art. 28,2°, L.C.V.)

— subvention ou prêt du ministère de l'Environnement du Québec pour un projet en matière d'environnement (art. 104, Loi sur la qualité de l'environnement)

— subvention aux fins de la démolition de bâtiments irrécupérables, impropres à leur destination ou incompatibles avec leur environnement, ou aux fins de l'aménagement des terrains ou de la réparation des immeubles dégagés par la démolition (art. 1011.1, C.M.; art. 542.5, L.C.V.)

Ce document a été préparé par la Direction générale de
l'urbanisme et de l'aménagement du territoire

Recherche et rédaction
Pierre Pelletier, géographe/urbaniste

Collaboration spéciale
Roger Martel, urbaniste
Christine Lajoie, architecte du paysage

Assistance technique
Lucie Delamarre, secrétaire

Dépôt légal — 1er trimestre 1989
Bibliothèque nationale du Québec
ISBN 2-550-19724-0
Gouvernement du Québec, 1989

Collection:
«Aménagement et urbanisme»
Règlement d'urbanisme

Gouvernement du Québec
Ministère des
Affaires municipales